

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach –  
Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“  
4. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**

## **1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ enthält in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Nr. 1.1 Gewerbegebiet in der Ursprungsfassung und in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung Festsetzungen zu den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gemäß § 8 der BauNVO. Das dort festgesetzte Nutzungsspektrum der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen soll im Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung um die „Gewerbebetriebe aller Art“ erweitert werden. Somit wird hier die Errichtung eines Hotels ermöglicht.

## **2 Verfahren**

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Durch die Aufhebung der Festsetzungen Punkt Nr. 1.1 Gewerbegebiet sowie die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen zu allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen sind weder die Behörden noch die Öffentlichkeit betroffen. Ein Beteiligungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Gummersbach hat daher in seiner Sitzung am 19.09.2018 dem Rat der Stadt den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss empfohlen.

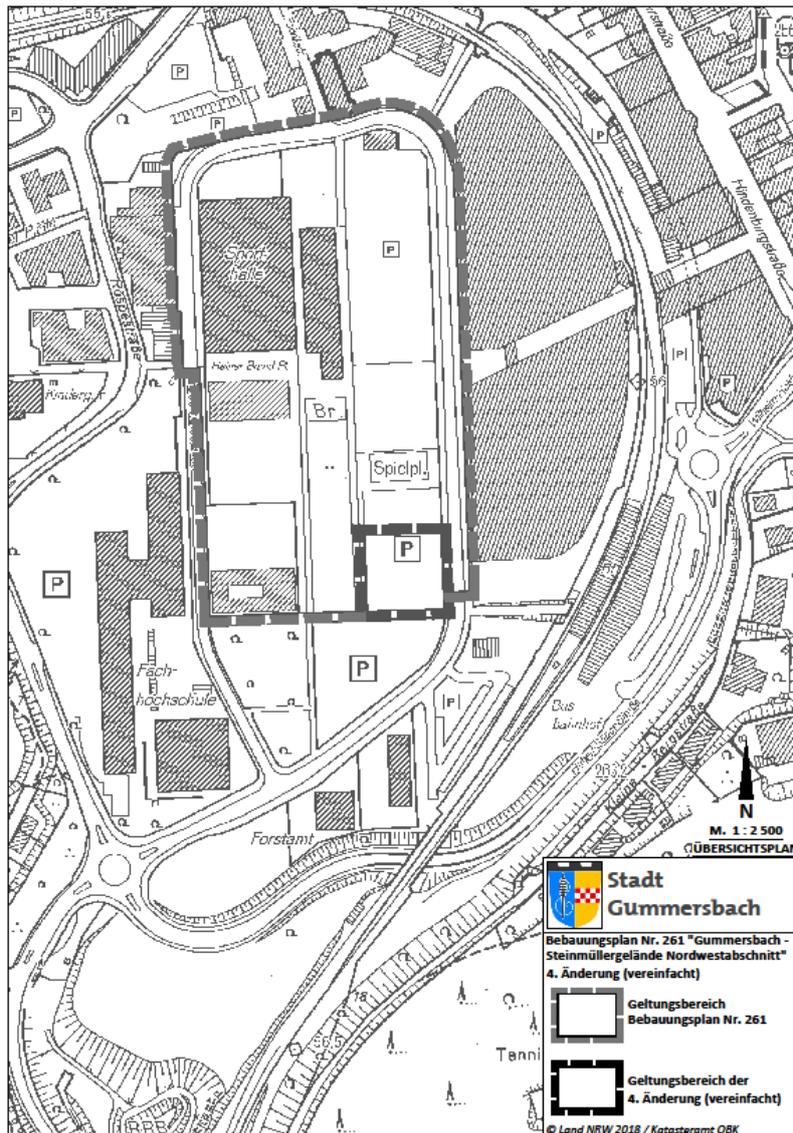
Die vorliegende Begründung enthält das Ergebnis der Abwägung.

## **3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ liegt in der Stadtmitte von Gummersbach.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“, 4. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Übersichtsplan – Geltungsbereich 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261

#### 4 Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

##### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gummersbach ist das gesamte Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

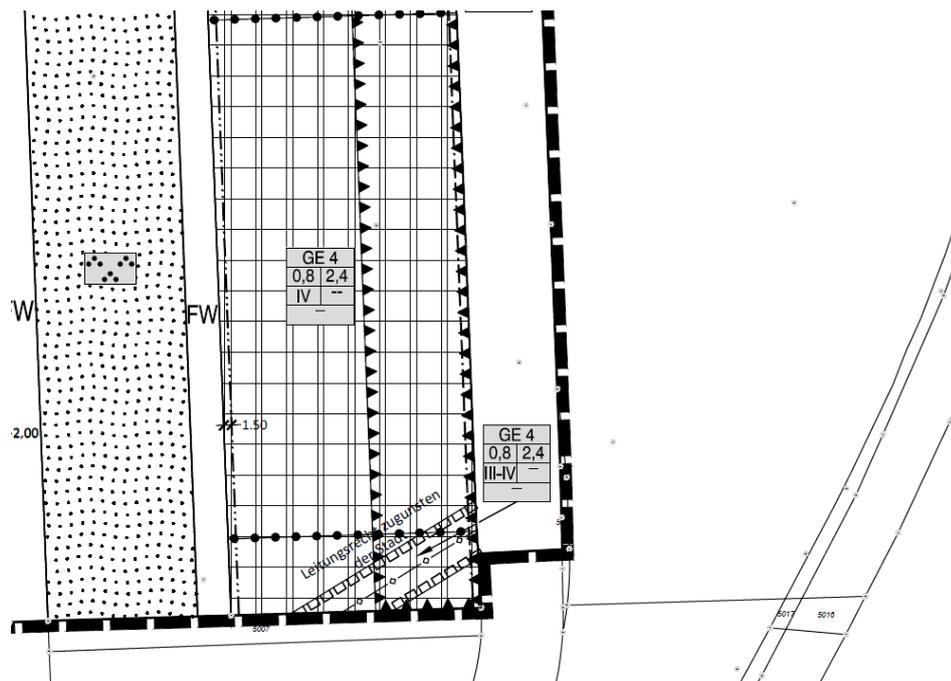
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“, 4. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach

### 4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“, 2. Änderung (vereinfacht) setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung (vereinfacht) ein Gewerbegebiet (GE 4) mit einer Vollgeschosszahl von III bis IV bzw. maximal IV, einer Grundfläche von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 fest. Die festgesetzte überbaubare Fläche hat einen Abstand von 1,50 m zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Im Plangebiet befindet sich zur Sicherung eines Teilabschnittes des verrohrten Gummersbaches eine mit einem Leitungsrecht belastete Fläche. Aufgrund der Tiefenlage der Verrohrung ist eine Konfliktsituation mit der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht gegeben.



*Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 261 Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“, 2. Änderung (vereinfacht)*

#### **4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung (vereinfacht) liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die für diesen Bereich kein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

### **5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation**

#### **5.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet wird durch ein Einkaufszentrum, eine Multifunktionshalle, eine weitere Veranstaltungshalle und verschiedene Bürogebäude geprägt. Westlich des Plangebietes befindet sich der Campus Gummersbach der Technischen Hochschule Köln. Insgesamt befindet sich der Planbereich innerhalb des baulich genutzten Siedlungsraumes in Gummersbach.

#### **5.2 Nutzungen**

Im Plangebiet befindet sich eine größere Brachfläche, die nach bestehendem Planungsrecht gewerblich genutzt werden kann.

#### **5.3 Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr

Das Plangebiet wird über die Steinmüllerallee erschlossen und ist ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

- Mobilität

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Das Bebauungsplanverfahren hat keine Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

- Personennahverkehr

Das Plangebiet wird über den in ca. 500 m entfernt liegenden Bahnhof und den zentralen Busbahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Der Planbereich ist im Mischsystem entwässert, er ist der Kläranlage Rospe zugeordnet.

Die Abfallentsorgung des Planbereiches erfolgt über das Abfallwirtschaftssystem der Stadt Gummersbach.

#### **5.5 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein (s. Punkt 5.2), insbesondere auch die des Einkaufszentrums.

#### **5.6 Emissionen**

Von dem Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Emissionen jeglicher Art aus.

## 5.7 Altlasten

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Planbereiches wurden bei der Aufarbeitung des Altgewerbstandortes die Bodenverunreinigungen unter gutachterlicher Begleitung saniert.

## 5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich um eine Brachfläche.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) aufgeführt sind.

Durch die 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mögliche Eingriffe auf den Flächen durch bauliche Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld gem. § 16 BNatSchG durch den Bebauungsplan Nr. 261 ausgeglichen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen Baurechte begründet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht berührt.

- Fläche

Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden, Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Wasser/Luft

Durch die 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 sind keine Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- **Landschaft**

Das Plangebiet ist durch menschlichen Einfluss fast vollständig überformt und es sind keine prägenden Elemente für das Landschaftsbild im Plangebiet vorhanden.

### **5.9 Infrastruktureinrichtungen**

Es befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

### **5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe**

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude sowie sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen.

### **5.11 Wirtschaft**

Wirtschaftliche Veränderungen sind mit dem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

### **5.12 Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten sowie Gebäudebestand. Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

### **5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine bei der Planung zu beachtenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Für die Gesamtstadt besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein beschlossenes Entwicklungskonzept (Nahversorgungs- und Zentrenkonzept).

### **5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen**

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

## **6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen**

### **6.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Aufstellung der 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen zu schaffen. Dafür sind die Aufhebung der bestehenden Festsetzungen unter Punkt 1.1 Gewerbebetriebe und eine Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen um die „Gewerbebetriebe aller Art“ vorgesehen. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht hier die Errichtung eines Hotels.

### **6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a(2) Satz 1 BauGB**

Gemäß Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Belange der Bodenschutzklausel werden nicht berührt.

### **6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB**

Die Planung nimmt keine Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch.

### **6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete**

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.5 Auswirkungen**

Die Auswirkungen der 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beschränken sich auf die Aufhebung bestehender Festsetzungen und eine Erweiterung der allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Städtebauliches Umfeld
- Nutzungen
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Immissionen
- Emissionen
- Altlasten
- Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft
- Infrastruktureinrichtungen
- Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen von dem Bauleitplanverfahren erkennbar.

## **7 Bebauungsplaninhalt**

Inhalt der Änderung ist die Aufhebung der bestehenden Festsetzungen unter dem Punkt Nr. 1.1 Gewerbegebiet zu den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gemäß § 8 der BauNVO. Die Festsetzung für die Gewerbegebiete wird im Geltungsbereich der 4. Änderung (vereinfacht) um die allgemein zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ erweitert.

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Geschossflächenzahl (hier: 2,4), die Grundflächenzahl (hier: 0,8) sowie der Geschossigkeit (hier:

drei- bis vier-, bzw. max. viergeschossig), orientieren sich an den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“, 2. Änderung (vereinfacht) und behalten ihre Gültigkeit. Die Baugrenzen und die Baulinien bleiben unverändert.

## **8 Flächenbilanz**

Das Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung weist eine Gesamtfläche von ca. 2300 qm auf.

## **9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung**

Mit dieser Bebauungsplanänderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Gummersbach verbunden. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ nicht ausgelöst.

## **10 Umweltbericht**

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Stadt Gummersbach  
Ressort Stadtplanung  
i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am 31.10.2018 beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 261 „Gummersbach – Steinmüllergelände Nordwestabschnitt“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter